

## Die passende Wohnung von VIVAWEST mit Wohnberechtigungsschein.



### IHR ANSPRECHPARTNER

**Sira Del Favero**

Hufstr. 27  
47166 Duisburg  
Telefon: 0203 5448-26735

**VIVAWEST Wohnen GmbH**

Nordsternplatz 1  
45889 Gelsenkirchen  
[www.vivawest.de](http://www.vivawest.de)

### AUSSTATTUNG

- Badewanne
- Balkon / Terrasse
- Keller

### IHR OBJEKT

Grabenstraße 6  
47179 Duisburg

Zimmer	3
Wohnfläche ca.	94 m <sup>2</sup>
Geschoss	2 von 3
Bezugsfrei ab	ab sofort
Kaltmiete	489,34 €
+ Nebenkosten	264,00 €
inkl. Heizkosten	110,00 €
Gesamtmiete	863,34 €
Kaution	1.468 €
Expose-Nr.	28279-10-M



### ENERGIEAUSWEIS

- Energieausweistyp: Verbrauchsausweis
- Energieeffizienzklasse: D
- Heizungsart: Fernwärme
- wesentlicher Energieträger: Fernwärme

## OBJEKTBE SCHREIBUNG

Die Wohnung befindet sich in einem sauberen, gepflegten Mehrfamilienhaus im Dachgeschoß (hier 2.OG). Die Wohnung verfügt über Dachschrägen.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein Gebäude aus dem Jahre 1981.

Zum Bezug der Wohnung ist die Vorlage einer passenden Wohnberechtigungsbescheinigung nötig.

Nach dem Absenden des Kontaktformulars nehmen wir per E-Mail Kontakt mit Ihnen auf. Wir bitten Sie, Ihre Daten über den in der E-Mail enthaltenen Link zu vervollständigen und zu bestätigen.

Kontaktieren Sie uns auch über den Messenger auf Ihrem Smartphone. Schreiben Sie uns die Objekt-ID „28279-10-M“ in WhatsApp an 0209 380-11000, in Telegram an VivawestWohnen, in Threema an \*VWCHAT oder in Signal an 0151 72777077. Alternativ können Sie Ihre Wohnungsanfrage auch an unseren Chatbot VIBO auf unserer Homepage richten.

## LAGE

Der Ortsteil Aldenrade bietet alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die Haltestellen des ÖPNV sind fußläufig erreichbar. Kindergärten, alle Schultypen, Geschäfte und Läden sind vorhanden.

Der Innenstadtbereich der Nachbarstadt Dinslaken und das Zentrum von Duisburg-Walsum sind in wenigen Minuten bequem zu erreichen.

Weitergehende Einkaufsmöglichkeiten bieten sich in den nahegelegenen Oberzentren Duisburg-Stadtmitte, Essen, Moers wie auch im CentrO-Oberhausen.

Durch die Naherholungsgebiete Walsumer Rheinaue und die Nähe zum Eppinghovener Wohnungswald mit der Rotbachwanderoute oder durch die Anbindung an den linken Niederrhein über die idyllische Walsumer Rheinfähre sind der Freizeitgestaltung keine Grenzen gesetzt.

Weitläufige Radwege, Fußballplätze, Tennisplätze und sonstige Sportplätze kommen den Wünschen eines jeden Sportlers entgegen.

Durch die gute Verkehrsanbindung an die A 59 und die B 8 sind die Dinslakener und die Duisburger Innenstadt, das Ruhrgebiet, der Niederrhein und die Region Düsseldorf ausgezeichnet zu erreichen.

Somit bietet die Wohnlage ideale Bedingungen für Berufspendler.

## WOHNUNGS AUSSTATTUNG

- 3,5 Zimmerwohnung mit Eßbereich in der Diele vor Balkon
- Tageslichtwannenbad mit Waschmaschinenanschluss - grüne Wandfliesen, weiße Bodenfliesen
- innenliegender WC-Raum - grüne Wandfliesen, weiße Bodenfliesen
- Küche grau/blauwandfliesen
- Abstellschrank im Flur
- PVC, Fliesen
- Wandflächen tapetenfrei
- Rauchwarnmelder
- Kellerraum
- Gegensprechanlage
- Fernwärme
- Multimediaanschluss
- Kaltwasserzähler, Warmwasserzähler, zentrale Warmwasserbereitung

## SONSTIGES

Neben attraktivem Wohnraum bieten wir Ihnen folgende Serviceleistungen:

- Persönliche Ansprechpartner vor Ort
- Reparaturservice: einfache und unkomplizierte Meldung von kleineren Schäden mit direkter Terminvereinbarung
- Schnee- und Glatteisbeseitigung
- Pflege der Außenanlagen

Unsere optionalen Zusatzleistungen:

- Multimediaanschluss: Internet, Telefonie sowie eine Vielzahl in- und ausländische Fernsehsender bei unserem Partner Vodafone
- exklusiver und dauerhaft günstiger Spezialtarif VIVAWEST Ökostrom bei unserem Partner R(H)EINPOWER

Wir verfügen über 120.000 Wohnungen in 100 Städten von der Singlewohnung bis zum geräumigen Zuhause für Familien mit unterschiedlichen Ansprüchen und in allen Lebensphasen. Sprechen Sie uns an, wir machen Ihnen ein individuelles Angebot.

Eine aufrichtige und faire Behandlung unserer Kunden und ein transparenter Vermietungsprozess sind uns wichtig. Unter [www.vivawest.de/vermietungsversprechen](http://www.vivawest.de/vermietungsversprechen) finden Sie unser VIVAWEST Vermietungsversprechen an Sie!

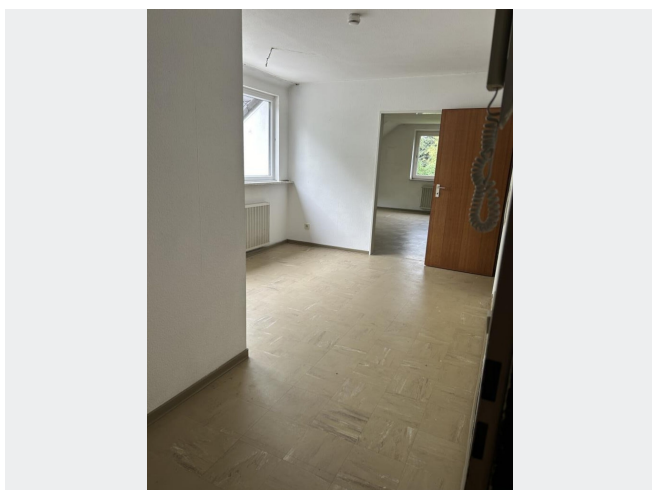
## BILDER



Vorderfront



Außenansicht



Diele mit Eßbereich



Diele



Küche



Balkon



## BILDER



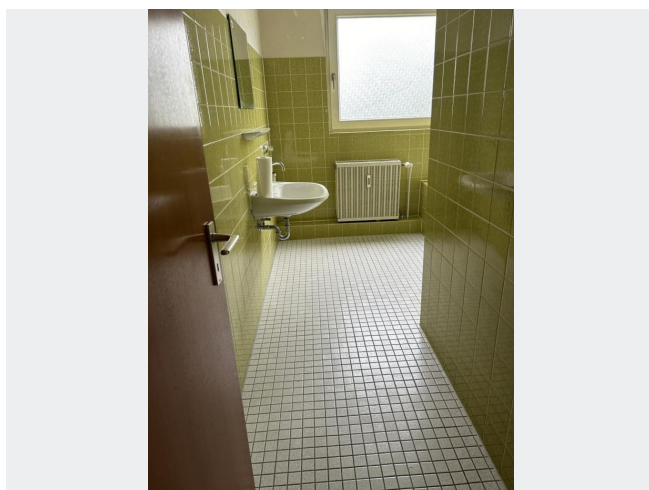
Wohnzimmer



Kinderzimmer



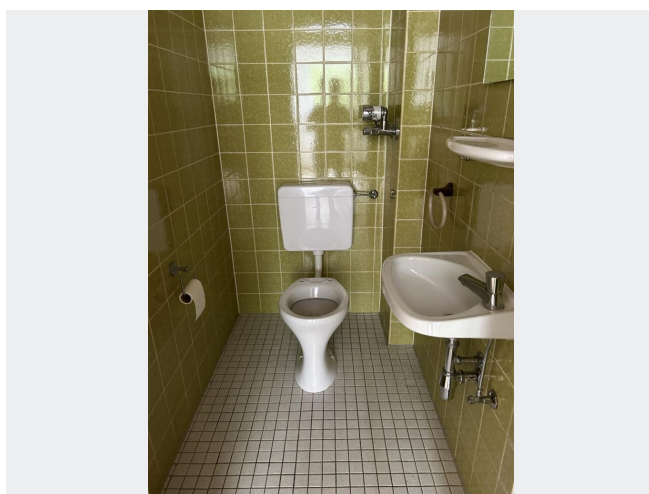
Schlafzimmer



Badezimmer



Badezimmer



WC-Raum

## BILDER



Kontakt per Messenger!

# GRUNDRISS



## IN DER NÄHE

### Einkaufen

ALDI SÜD	65 m
Çitir Simit Bäckerei	266 m
Netto Marken-Discount	285 m
Bakery Brinker GmbH	348 m
TotalEnergies Tankstelle	517 m
... und 9 weitere	

### Sonstiges

ATM Volksbank Rhein-Ruhr eG	349 m
Volksbank Rhein-Ruhr eG, Filiale Duisburg-Walsum	353 m
Deutsche Post Filiale 506	453 m
Sparkasse Duisburg - Geldautomat	468 m
Deutsche Post Filiale 617	559 m
... und 1 weitere	

### Freizeit, Kultur, Tourismus

Asia Express Asiatische Spezialitäten Lieferservice für Speisen	155 m
Glutwerk Walsum	195 m
Restaurant International	199 m
rheinkult Veranstaltungsservice	225 m
Playland	249 m
... und 51 weitere	

### Auto und Verkehr

US Car Fahrzeugtechnik	180 m
Ch.Girod	417 m
City-Werkstatt	422 m
TotalEnergies Tankstelle	517 m
TotalEnergies Tankstelle	517 m
... und 9 weitere	

### Bildung

Gesamtschule Walsum	189 m
Gesamtschule Walsum	189 m
Städtische Kindertageseinrichtung Heinstrasse	323 m
Nagelschule Duisburg	402 m
Kopernikus Gymnasium Walsum	412 m
... und 16 weitere	

### Gesundheit und Soziales

Husseini Farouk	231 m
Frau Dr. med. dent. Nadja Husseini	231 m
Zahnarztpraxis Felix von Heesen	244 m
Dres. med. H. J. Teuber, u. E. Rohs Gemein. Kinder- u. Jugendärzte	324 m
Berg- und Hütten-Apotheke	324 m
... und 40 weitere	